



HELSINGIN SEUDUN ISÄNNÖITSIJÄT OY

ONNISTUNUT HUONEISTOREMONTTI

– askelmerkit taloyhtiön suuntaan



ILMOITA PIENISTÄKIN KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖISTÄ

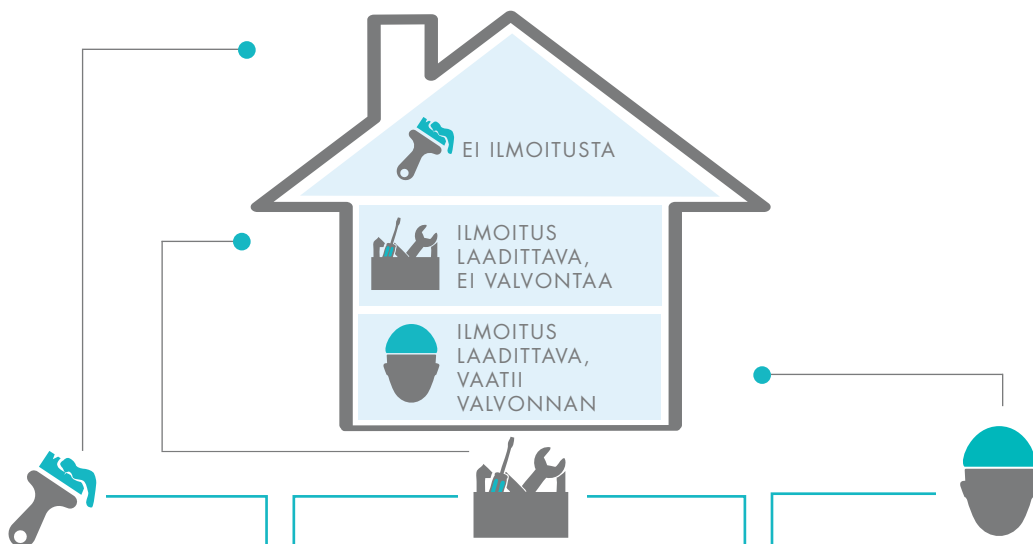
› **Osakkeenomistaja saa teettää asunnossaan muutostöitä**, kunhan työ tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen eikä se vahingoita rakennusta tai aiheuta pysyvää haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille.

› **Osakkeenomistajana sinulla on velvollisuus** ilmoittaa asunnossa tehtävästä kunnossapito- ja muutostyöstä etukäteen taloyhtiölle. Ilmoitus on tarpeellinen, jotta taloyhtiö voi arvioida, vaikuttaako asunnossa tehtävä työ yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

› **Pienetkin kunnossapito- ja muutostyöt saattavat olla sellaisia**, että niistä tulee tehdä ilmoitus. Selvitä tarvittaessa vaatiiko suunnittelemasi remontti muutostyöilmoitusta.

› **Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti**. Ilmoituksen tulee sisältää riittävän kattavat tiedot työn sisällöstä ja toteutustavasta mahdollisten riskien sekä hyvän rakennustavan noudattamisen arvioimiseksi. Ilmoituksen perusteella yhtiö päättää valvontaoikeutensa käyttämisestä. Yhtiön valvonta ei korvaa osakkaan omaa valvontaa eikä poista osakkaan omaa vastuuta remonttinsa valvonnasta.

› **Tee ilmoitus hyvissä ajoin**, jotta yhtiölle jää kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelemistä varten ennen töiden aiottua aloitusta. Osa töistä voi vaatia taloyhtiön luvan lisäksi rakennusluvan. Joissain tilanteissa myös muiden osakkaiden suostumukset ovat tarpeen. Tarpeen harkitsee yhtiö tapauskohtaisesti ilmoituksen käsittelyn yhteydessä. Töitä ei saa aloittaa ennen tarvittavan luvan ja suostumuksen saamista. Asunto-osakeyhtiö säilyttää osakkeenomistajien kirjalliset muutostyöilmoitukset ja siirtää niitä koskevat tiedot isännöitsijäntodistukselle.



Esimerkkejä:

- maalaus tai tapetointi
- vähäiset kaappien kiinnitykset ja listoitukset

Näistä töistä ei tarvitse ilmoittaa, edellyttäen, että niistä ei aiheudu haittaa tai vahinkoriskiä. Jos olet epävarma, kysy lisätietoja taloyhtiöltä.

* kts. maininta asbestista seuraavalla sivulla

Esimerkkejä:

- parketin asennus
- hanan vaihto

Tavanomaisista pienistä remonteista, jotka eivät vaadi viranomaislupia eivätkä naapurien tai yhtiön suostumusta, on kuitenkin ilmoitettava yhtiölle. Ilmoituksen käsittelystä ei synny osakkaalle kustannuksia, jos ilmoitus sisältää tarvittavat tiedot.

Esimerkkejä:

- märkätilan remontit
- keittiöremontit
- huoneiden käyttötarkoituksen muuttaminen
- väliseinämuutokset

Laajoista hankkeista on erityisen tärkeä ilmoittaa yhtiölle. Usein työ edellyttää valvontakäyntejä sekä vaatii viranomaislupia tai yhtiön tai muiden asukkaiden suostumuksia. Osakkaalta veloitetaan muutostyöilmoituksen käsittelystä sekä yhtiön valvonnasta syntyneet tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset.

TYYPPIESIMERKKEJÄ MUUTOSTÖISTÄ JA PROSESSIN KULUSTA

HSI-tekniiikan valvoessa muutostyöhanketta, työt suoritetaan voimassa olevan hinnaston mukaisesti, joka löytyy verkkosivuiltamme.

➤ hsi.fi

	OSAKAS/ TALOYHTIÖ	A EI ILMOITUSTA	B ILMOITUS LAADITTAVA, EI VALVONTAA	C ILMOITUS LAADITTAVA, VAATII VALVONNAN
Ilmoituslomakkeen täyttö ja lähetys	OSAKAS		•	•
Lisäselvityspyyntö tarvittaessa	TALOYHTIÖ		•	•
Ilmoituksen päivittäminen ja lisäselvityspyyntöön vastaaminen	OSAKAS		•	•
Muutostyön vaikutusten arviointi	TALOYHTIÖ		•	•
Luvan myöntäminen (voi sisältää ehtoja)	TALOYHTIÖ		•	•
Osakkaan yhteydenpito yhtiön tarkastusten sopimiseksi	OSAKAS			•
Remontin aloituskatselmus	TALOYHTIÖ			•
Mahdollinen vahinkohavainto, poikkeava rakenne tai muu yllätyksellinen tilanne • Osakkaan ilmoitus taloyhtiölle ja yhtiön mahdolliset toimet				
Muut tarvittavat katselmukset ja valvontakäynnit (esim. tularityöluvat ja vedeneristystarkastukset)	TALOYHTIÖ			•
Osakkaan yhteydenotto yhtiön loppukatselmuksen sopimiseksi	OSAKAS			•
Remontin loppukatselmus	TALOYHTIÖ			•
Suuntaa-antava kustannusarvio osakkaalle aiheutuvista ilmoituksen käsittely- ja valvontakuluista		0 €	0-200 €	200-800 €

KUSTANNUKSIIN VAIKUTTAVIA SEIKKOJA

1) Taloyhtiön tarvitsemat selvitykset muutostyön vaikutuksista muualle kiinteistöön, esimerkiksi:

- tukirakenteiden kestäminen
- haitta-ainekartoituksen tarpeellisuus (asbesti)
- rakennemuutoksista aiheutuva vahinkoriskien lisääntyminen

2) Tarvittavan yhteydenpidon määrä, esimerkiksi lisäselvityspyynnot, tapaamiset tai viranomaisyhteydet.

3) Tarpeelliset tarkastus- ja valvontakäynnit muutostyökohteessa sekä niiden dokumentointi.

➤ Kaikki osakkaan korjaus- tai muutostyön vuoksi aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkaan vastattaviksi.

➤ Jos osakkaan hankkeen yhteydessä ilmenee yllättäen jotain yhtiön vastuulle kuuluvaa (esimerkiksi tuhoeläimiä), siitä tulee ilmoittaa viivytyksettä isännöitsijälle. Taloyhtiö huolehtii tällöin vastuulleen kuuluvien töiden tekemisestä ja niiden kustannuksista. Tutustu vastuunjakotaulukkoon verkkosivuiltamme osoitteessa hsi.fi

Onnistunutta remonttia!

ONNISTU!

- › Ilmoita muutostöistä yhtiölle ajoissa.
- › Täytä lomake huolellisesti.
- › Liitä ilmoitukseen kattavat tiedot remontista, muista myös liitteet (esim. piirustukset ja suunnitelmat).
- › Käytä ammattilaisia.
- › Tee urakoitsijan kanssa työstä sopimus.
- › Muista vakuutusturva.



HELSINGIN SEUDUN ISÄNNÖITSIJÄT OY

hsi.fi

asiakaspalvelu@hsi.fi | p. 09 6122 600

PL 949, 00101 Helsinki

Asiakaspalvelumme palvelee arkisin klo 8.30–16.00



— ISÄNNÖINTIYRITYS —

2017



ISA-auktorisoitu
isännöintiyritys